

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 243 DEL 06/04/2021**

OGGETTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE PASSIVA CON ASP "REGGIO EMILIA - CITTA' DELLE PERSONE", PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE SITO A REGGIO EMILIA VIA MAZZINI 6CAFIERO 12, DA DESTINARE A UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE PER L'EMILIA ROMAGNA SEDE DI REGGIO EMILIA.

Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

IL DIRIGENTE

Premesso che con Decreto del Presidente n. 7 del 25/01/2021 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2021 ed è stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilità l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati;

Visto il contratto di affitto Rep. 10 Ordine n. 17/bis 2015 del 22.06.2015, stipulato con ASP per i locali siti in Reggio Emilia Via Mazzini 6, destinati all'Ufficio Scolastico Regionale, che è scaduto il 31.12.2020;

Vista la proposta di nuova locazione commerciale dell'ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone" con sede in Reggio Emilia Via Pietro Marani 9/1, P.I. 01925120352 del 19.03.2021 prot. 3281, registrata al protocollo generale in data 19.03.2021 al n. 6727/3/2021, per i locali siti in Via Mazzini 6 a Reggio Emilia;

Considerato che la proposta di cui sopra è relativa ai seguenti locali:

- l'intero piano primo dell'edificio avente una superficie lorda complessiva di mq 596, distinto al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 90, Sub 35 (parte), Cat. A/10;
- l'intero secondo piano dell'edificio avente una superficie lorda complessiva di mq 596, distinto al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 90, Sub 59 (parte), Cat. A/10;
- locale a servizio degli uffici posto al piano terreno, lato sud, avente superficie lorda complessiva di mq 253, individuato al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 90 (parte), Sub 30, Cat. C/1;
- autorimessa n. 6 avente superficie di mq 15, posta in corpo di fabbrica autonomo sul lato sud del cortile dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 91, Sub 6, Cat. C/6;

Ritenuto di dover stipulare un nuovo contratto di locazione, per il periodo di anni 6 con decorrenza dal 01.01.2021, le cui condizioni principali sono:

- canone di locazione annuo di Euro 115.700,00, da corrisondersi in 2 rate semestrali anticipate, che può ritenersi congruo in considerazione delle dimensioni, dell'ubicazione e dello stato dell'immobile;
- recesso del conduttore con preavviso di mesi 6 (sei naturali e consecutivi);

Visti gli allegati schema di contratto di locazione (allegato A), planimetria piano terra (allegato 3), planimetria piano primo (allegato 2) e planimetria piano secondo (allegato 3);

Ritenuto di:

- impegnare la somma di Euro 115.700,00, relativa all'anno 2021, da liquidare a favore dell'ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone" con sede in Reggio Emilia Via Pietro Marani 9/1, P.I. 01925120352, da imputare alla Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2021-2023, anno 2021, Codice del Piano dei Conti Integrato 1030207001 ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2021, esigibilità anno 2021, obiettivo PEG Gestione del Patrimonio Immobiliare R08G1OG1;

Accertata, ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità amministrativa del presente atto;

Su proposta del Responsabile del Procedimento Geom. Luca Casanova;

D E T E R M I N A

- di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale;
- di approvare il contratto di locazione passiva, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale (allegato A), da stipularsi con dell'ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone" con sede in Reggio Emilia Via Pietro Marani 9/1, P.I. 01925120352, per i locali siti in Reggio Emilia Via Mazzini 6, destinati all'Ufficio Scolastico Regionale, per l'intero piano primo dell'edificio avente una superficie lorda complessiva di mq 596, distinto al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 90, Sub 35 (parte), Cat. A/10; per l'intero secondo piano dell'edificio avente una superficie lorda complessiva di mq 596, distinto al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 90, Sub 59 (parte), Cat. A/10; per il locale a servizio degli uffici posto al piano terreno, lato sud, avente superficie lorda complessiva di mq 253, individuato al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 90 (parte), Sub 30, Cat. C/1; e per l'autorimessa n. 6 avente superficie di mq 15, posta in corpo di fabbrica autonomo sul lato sud del cortile dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 91, Sub 6, Cat. C/6; per la durata di anni 6 con decorrenza dal 01.01.2021 per un importo di locazione annua di €. 115.700,00;
- impegnare la somma di Euro 115.700,00, relativa all'anno 2021, da liquidare a favore dell'ASP "REGGIO EMILIA – Città delle Persone" con sede in Reggio Emilia Via Pietro Marani 9/1, P.I. 01925120352, da imputare alla Missione 01, Programma 05 del Bilancio di Previsione 2021-2023, anno 2021, Codice del Piano dei Conti Integrato 1030207001 ed al corrispondente capitolo 722 del PEG 2021, esigibilità anno 2021, obiettivo PEG Gestione del Patrimonio Immobiliare R08G1OG1;
- di trasmettere il presente atto all'U.O. Appalti e Contratti per gli adempimenti di propria competenza.

Reggio Emilia, lì 06/04/2021

IL DIRIGENTE DEL
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile,
Patrimonio ed Edilizia
F.to BUSSEI VALERIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n del

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. RE0218394 del 19/10/2007
 Planimetria di u.i.v. in Comune di Reggio nell'Emilia
 Via Giuseppe Mazzini
 cat. 6

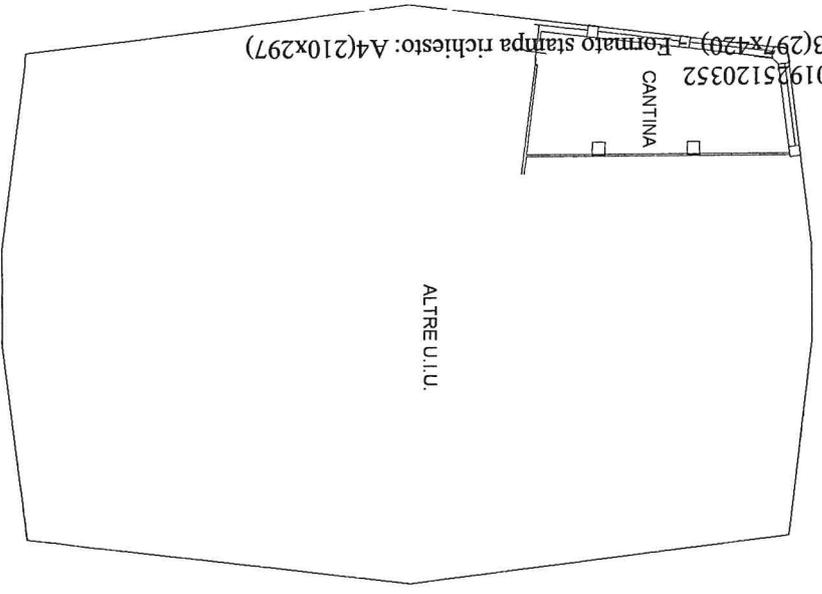
Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 133
 Particella: 90
 Subalterno: 59

Completata da:
 Salsi Silvano
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Reggio Emilia N. 1104

Scala 1: 200

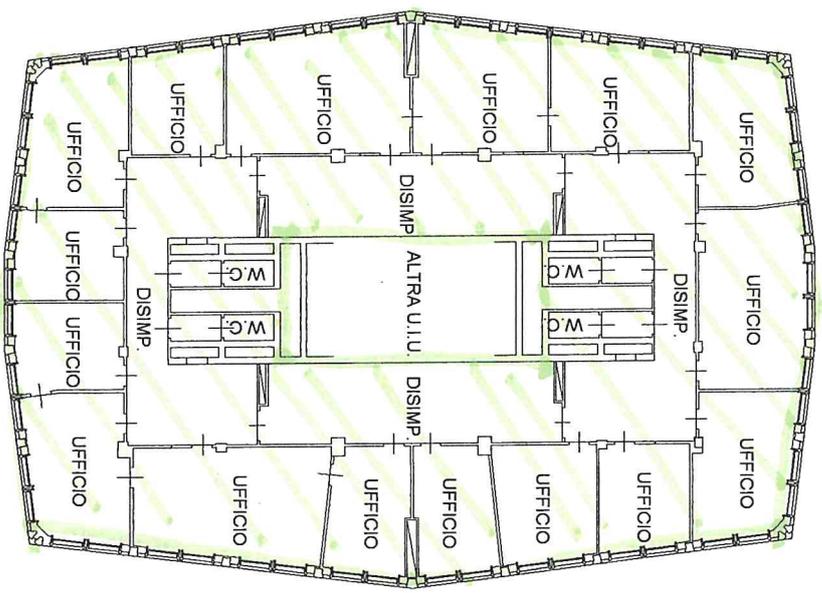
PIANO INTERRATO

H:265



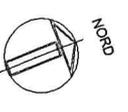
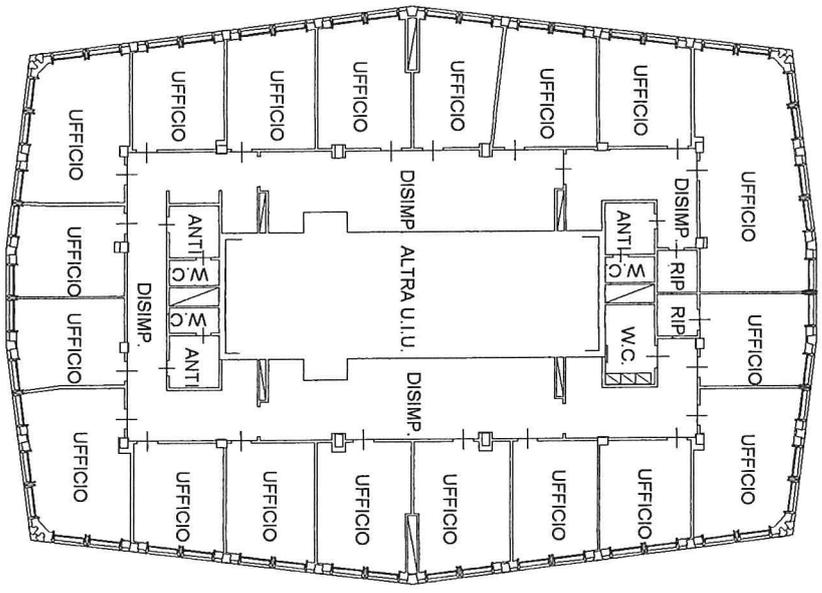
PIANO SECONDO

H:304

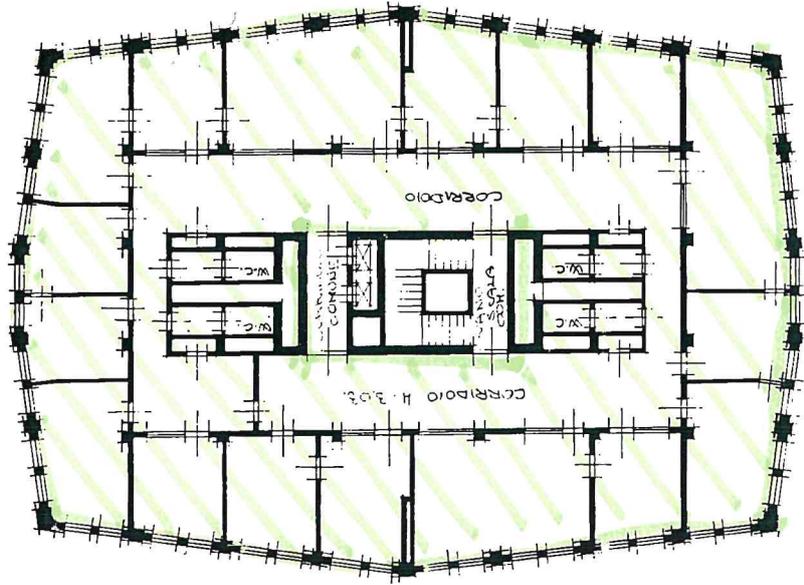


PIANO TERZO

H:304



Ditta OPERA PIA ORFANOTROFI DI R.E.
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di R.E.



PIANO PRIMO (UFFICI)

ORIENTAMENTI



SCALA DI 1:200

Compilata dal MOSER FABRIZIO
(Libero, parte e dirigente architetto)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di R.E.

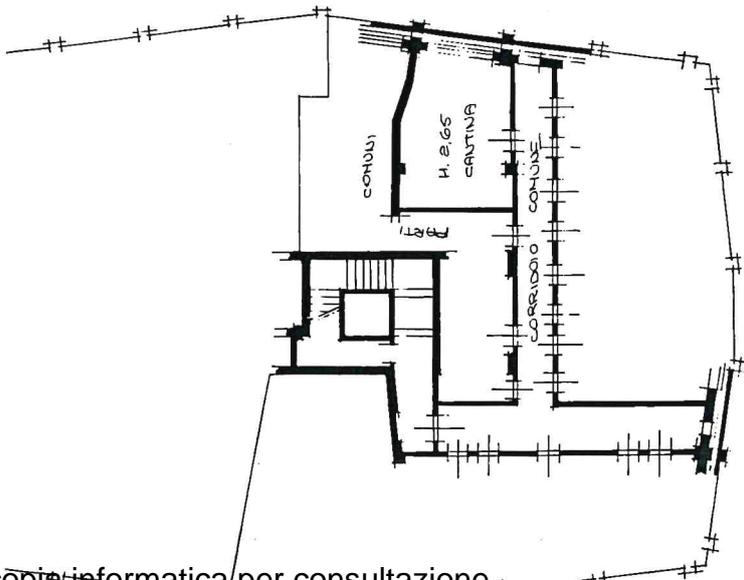
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

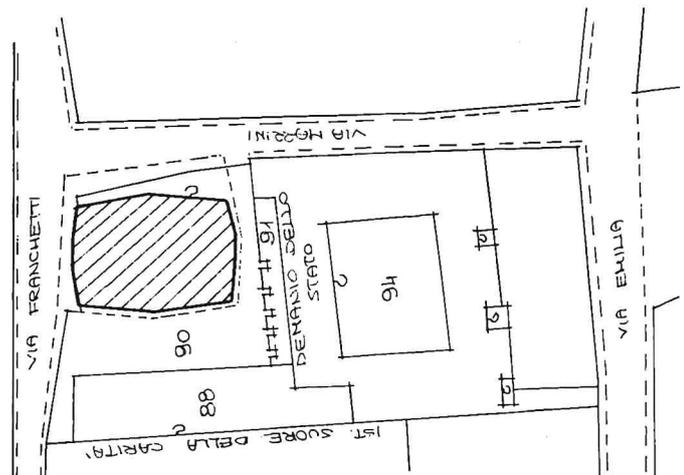
Fig. 133

Map. 90/35

PIANO INTERRATO



MAPPA CATASTALE
 FOGLIO 133
 MAPPALE 90
 SCALA 1:1000



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI

DESTINATI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA

ASP (Azienda Pubblica Servizi alla Persona) REGGIO EMILIA- Città delle Persone con sede in Reggio Emilia Via Pietro Marani n. 9/1 (codice fiscale/partita IVA 01925120352) nella persona del Dirigente Area Risorse ALESSANDRA SAZZI nata a Reggio Emilia il 19/07/1963, di seguito denominata parte locatrice;

E

Provincia di Reggio Emilia, con Sede Legale in Corso Garibaldi 59 (C.F. 00209290352) nella persona del Dirigente Servizio Infrastrutture , Mobilità Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia, Dott. Valerio Bussei, nato a Reggio Emilia (RE) il 04.07.1962 (C.F. SSVLR62L04H223T) di seguito denominato parte conduttrice;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

OGGETTO

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, la quale accetta, i locali di seguito descritti, tutti posti nell'edificio sito in Reggio Emilia via Mazzini n. 6, per uso di uffici e servizi pubblici.

- l'intero piano primo dell'edificio avente una superficie lorda complessiva di mq 596, distinto al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 90, Sub 35 (parte), Cat. A/10;

- l'intero secondo piano dell'edificio avente una superficie lorda complessiva di mq 596, distinto al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 90, Sub 59 (parte) , Cat. A/10;

- Locale a servizio degli uffici posto al piano terreno, lato sud, avente superficie lorda complessiva di mq 253, individuato al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 90 (parte), Sub 30, Cat. C/1;
 - autorimessa n. 6 avente superficie di mq 15, posta in corpo di fabbrica autonomo sul lato sud del cortile dell'edificio, distinto al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 91, Sub 6, Cat. C/6;
- Gli spazi sopraindicati, sono precisamente individuati nelle allegate planimetrie che costituiscono parte integrante del presente contratto.

DURATA

Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78 la durata della locazione é fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/01/2021 e scadenza al 31/12/2026. Alla scadenza il contratto si rinnoverà per ugual periodo, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 392/78, se non sarà data disdetta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, con preavviso di almeno un anno. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della legge 392/78.

CANONE

Il canone di locazione viene fissato in Euro 115.700,00 annui, da corrispondersi in 2 rate semestrali anticipate di Euro 57.850,00 ciascuna entro il primo mese di ogni semestre.

Dall'inizio della 2° annualità, qualora le disposizioni di legge vigenti lo permettano, il canone sarà aggiornato annualmente, in base alle variazioni (in rialzo) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT, ridotte al 75%, così come previsto dall'art.32 della Legge 392/78, sostituito dall'art.1 comma 9 sexies della Legge 118/85.

Le parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza obbligo di richiesta preventiva da parte del Locatore.

Le parti convengono inoltre che il canone, come sopra indicato, sarà oggetto di revisione qualora nel periodo di vigenza contrattuale la parte conduttrice richieda alla parte locatrice l'esecuzione di modifiche, innovazioni, migliorie, ristrutturazioni ed in generale manutenzioni straordinarie per il rifacimento o la sostituzione di impianti e serramenti esistenti.

SUB-LOCAZIONE

Sono espressamente vietate sia la sub-locazione che la cessione del contratto, anche solo parziale, fatta salva la preventiva eventuale autorizzazione della proprietà, rilasciata in forma scritta.

REGOLARITA' EDILIZIA, CONFORMITA'

Il Locatore dichiara che gli immobili locati sono in regola con le vigenti norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto dal Sindaco regolare concessione edilizia ed il relativo certificato di agibilità.

Il Locatore attesta che gli impianti dell'immobile sono rispondenti ai sensi dell'art. 13 D.M n. 37 del 22/01/2008.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dà atto di avere ricevuto copia di APE n. 00249-033044 rilasciato il 24/03/2015 e n. 00249-033040 rilasciato il 24/03/2015, validi a tutto il 24/03/2025.

Per il locale posto al piano terreno ed individuato al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al Fg. 133, Part. 90, Sub 30 (parte) , Cat. C/1, verrà rilasciato distinto Attestato di Prestazione Energetica.

MODALITA' DI CONSEGNA E RICONSEGNA

Gli immobili con relativi impianti e reti tecnologiche, vengono consegnati in buone condizioni. Al termine della locazione gli immobili dovranno essere restituiti nelle stesse condizioni, salvo il normale deperimento d'uso operazioni di consegna e riconsegna dei locali avverranno alla presenza dei Tecnici di fiducia delle parti, mediante redazione di specifico verbale.

DESTINAZIONE MODIFICHE E INNOVAZIONI

Gli immobili locati sono destinati ad uso ufficio per le attività dell'Ufficio Scolastico Provinciale di Reggio Emilia e ad attività accessorie a quelle amministrative. La modifica, anche parziale, della destinazione stessa, se non consentita per iscritto dal locatore, è causa di risoluzione del presente contratto, a danni e spese del conduttore. Nessun compenso o indennizzo sarà riconosciuto al conduttore per eventuali opere di miglioria, se non espressamente pattuito in sede di autorizzazione. In ogni caso il conduttore non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del locatore di pretendere la riduzione in ripristino per ogni intervento non autorizzato posto in essere durante la locazione.

ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE

Sono a carico del conduttore tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione, gli oneri accessori e quant'altro previsto dalla legge e dalle consuetudini. In particolare si precisa che sono a carico del conduttore, per l'intero e pro quota, come oneri accessori, le spese e corrispondenti oneri amministrativi relative al servizio di teleriscaldamento centralizzato (da pagare direttamente all'azienda erogatrice del teleriscaldamento, che emetterà regolari fatture di "utenza ripartita" intestate al conduttore), ascensore, pulizia, fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, disinfestazioni e derattizzazioni, spurgo

delle fognature e tassa sugli scarichi urbani, tasse e concessioni per l'esercizio degli impianti, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni ed alla manutenzione ordinaria degli impianti e luoghi comuni. Il conduttore non può rinunciare all'utilizzo dei servizi comuni allo scopo di sottrarsi al pagamento delle relative spese di sua competenza. Il conduttore assume direttamente in capo a sé la tassa comunale sui rifiuti solidi urbani afferente gli spazi assunti in locazione. Il conduttore per oneri accessori e forniture comuni e/o riferite a parti comuni provvederà mediante il pagamento di anticipazioni il cui importo e le cui scadenze saranno fissati di anno in anno dai competenti Uffici dell'Ente locatore, con conguaglio al termine di ogni anno in base alle effettive risultanze della nota consuntiva delle spese di contenza e del relativo prospetto di riparto.

INTERVENTI DEL LOCATORE

Il Locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

Il Locatore potrà in ogni tempo eseguire interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari e/o opportuni, dandone preventiva comunicazione per concordare il disagio minimo alle normali attività svolte in loco.

Al verificarsi di tale eventualità, il Locatore avrà cura di adottare modalità atte a minimizzare eventuali disagi del Conduttore, in ogni caso non sarà dovuto alcun risarcimento, fatta salva la legittima facoltà del Conduttore stesso di chiedere una riduzione del canone commisurata ai locali di cui fosse precluso il normale utilizzo per un periodo prolungato.

RISPETTO DELLE NORME CONDOMINIALI

Il Conduttore si impegna a far rispettare dai propri dipendenti, frequentatori e cittadini utenti le regole di buon vicinato e le norme condominiali vigenti nel palazzo ove hanno sede i locali oggetto della presente scrittura.

RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE

Il Conduttore é costituito custode delle porzioni immobiliari assegnategli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da propri dipendenti o da altre persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente. Egli si impegna inoltre a non tenere all'interno dell'immobile depositi di materiali pericolosi (bombole di gas, materiali altamente infiammabili, ecc.) e a non assumere iniziative che siano in contrasto con le norme d'igiene, sicurezza e decoro dell'edificio d'appartenenza dei locali.

Le modalità di utilizzo delle parti comuni del palazzo dovranno tener conto delle esigenze di tutti i condomini.

Il Conduttore solleva il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso conduttore ed a soggetti terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo, o conseguenza di negligenza e trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Conduttore dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, con massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione degli immobili. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione e della polizza dovrà essere consegnata copia al Locatore.

Il conduttore dovrà provvedere ad effettuare tempestivamente tutte le riparazioni poste a suo carico dagli artt. 1576 e 1609 del C.C., salvo il diritto del locatore di sostituirsi a lui in caso di sua inadempienza, con diritto ad integrare il rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta. Il locatore potrà effettuare riparazioni anche non urgenti all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore. Il termine di 20 giorni di cui all'art. 1584 del C.C. è contrattualmente stabilito in 60 giorni. Per le riparazioni non urgenti modalità e tempi di esecuzione saranno concordati fra le parti.

SPESE CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dei contraenti in misura pari al 50%, le rimanenti spese sono a carico del Conduttore. Il Conduttore provvederà al versamento annuale dell'imposta di registro, richiedendo poi alla controparte il rimborso della quota di sua spettanza, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.

RIFERIMENTI DI LEGGE

Per quanto non espressamente disposto nei precedenti articoli del contratto, le parti fanno riferimento alla Legge 392/78 s.m.i., alle norme del Codice Civile, agli accordi territoriali e consuetudini vigenti in materia di locazioni di immobili urbani ad uso diverso dall'abitazione.

Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci fino a scadenza della locazione, se non derogate o modificate per effetto di leggi speciali in materia di locazioni ed in quanto applicabili, oppure da successive scritture fra le parti. Qualora nuove leggi apportassero modifiche alle vigenti

disposizioni in materia, il presente contratto si adeguerà automaticamente alle nuove norme, a far tempo dalla data di esecutività delle medesime.

FORO COMPETENTE

Le parti concordano che per qualsiasi controversia, in ordine all'applicazione del presente contratto, sia ritenuto competente il Tribunale di Reggio Emilia.

ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, i contraenti eleggono il proprio domicilio come segue:

- Conduttore - Provincia di Reggio Emilia in Corso garibaldi n. 59
Reggio Emilia

- Locatore - ASP REGGIO EMILIA - Città delle Persone, in via Marani
n. 9/1 Reggio Emilia

MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto, per effetto di nuovi accordi fra le parti, va approvata in forma scritta.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti dichiarano che i dati personali forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 "GDPR" e al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Letto approvato sottoscritto.

REGGIO EMILIA, li

	La parte locatrice	La parte conduttrice	
	ASP "REGGIO EMILIA Città delle	Provincia di Reggio Emilia	
	Persone"	Dirigente Servizio Infrastrutture, Mobilità	
	IL DIRIGENTE AREA RISORSE	Sostenibile, Patrimonio	
	Dott.ssa Alessandra Sazzi	ed Edilizia	
		Dott. Valerio Bussei	



Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 243 del 06/04/2021.

Reggio Emilia, li 07/04/2021

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to DEL RIO CLAUDIA